VNG Realisatie

Begrippenlijst Lokale Monitor Wonen 2024 (verslagjaar 2022)

Besteedbaar huishoudinkomen en kwintielen

Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden.

In de Lokale Monitor Wonen wordt onder andere een indeling van huishoudens in vijf inkomensklassen (kwintielen) gehanteerd. Hierbij zijn alle huishoudens in Nederland opgedeeld in vijf even grote groepen (kwintielen) op basis van het besteedbaar huishoudinkomen zoals hierboven gedefinieerd. Voor verslagjaar 2022 zijn de inkomensgrenzen als volgt: (1) onder € 21.000, (2) tussen €21.000 en €31.000, (3) tussen € 31.000 en € 45.700, (4) tussen € 45.700 en € 66.600 en tot slot (5) € 66.600 of meer.

Betaalrisico

Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar huishoudinkomen te laag is om aan alle uitgaven te voldoen. De uitgaven van een huishouden bestaan uit woonlasten en overige uitgaven. De woonlasten zijn samengesteld uit de netto huurprijs, de kosten voor energie- en waterverbruik en de uitgaven aan openbare lichamen (gemeente en waterschap). De overige uitgaven zijn afkomstig van het Nibud en hebben betrekking op het bedrag dat huishoudens minimaal moeten uitgeven om in de basisbehoeften (voeding, kleding, etc.) te voorzien (basisbedragen). De overige uitgaven zijn inclusief de uitgaven voor sociale participatie.

Doelgroep huurtoeslag / passend toewijzen

Tot en met 2019 was er sprake van de doelgroep huurtoeslag die werd afgebakend met maximale inkomensgrenzen. In 2020 is deze harde maximale inkomensgrens vervallen en is de doelgroep

huurtoeslag minder eenvoudig af te bakenen. Met ingang van verslagjaar 2020 wordt in de Lokale Monitor Wonen daarom de doelgroep passend toewijzen opgenomen. Hieronder worden beide begrippen verder toegelicht.

De doelgroep huurtoeslag (definitie t/m 2019) had betrekking op huishoudens met een zodanig laag inkomen dat zij een huurbijdrage konden ontvangen om te voldoen aan de huurkosten. Hierbij moest aan verschillende voorwaarden zijn voldaan om tot de doelgroep huurtoeslag te behoren. Het vermogen van individuele personen mocht niet boven de vermogensvrijstellingsgrens uitkomen. Bij toeslagpartners telt het gezamenlijke vermogen en de gezamenlijke vrijstellingsgrens. Bovendien mocht het belastbaar inkomen niet boven de gestelde grenzen uitkomen. Deze grenzen zijn afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden. Het belastbaar inkomen van personen onder de 23 jaar werd gedeeltelijk meegenomen voor de berekening van het huishoudinkomen. Het inkomen van de overige huishoudenleden telde volledig mee.

De doelgroep passend toewijzen wijkt op een aantal punten af van de doelgroep huurtoeslag. Zo wordt het inkomen van alle thuiswonende kinderen volledig buiten beschouwing gelaten en is er geen sprake van een maximale vermogensgrens. De grenzen voor het inkomen zijn afhankelijk van de samenstelling en leeftijd van het huishouden. Het inkomensbegrip volgens de doelgroep huurtoeslag wordt in de Lokale Monitor Wonen nog wel gebruikt voor de bepaling van de hoogte van het bedrag te ontvangen huurtoeslag (zonder maximale inkomensgrens).

Meer informatie over beide inkomensbegrippen is op de site van de Belastingdienst te vinden.

Doelgroep (toewijzing) sociale huurwoning

In het kader van de Woningwet moeten woningcorporaties zich richten op het verhuren van betaalbare huurwoningen aan huishoudens met een relatief laag inkomen. Deze huishoudens vormen de doelgroep toewijzing sociale huurwoning. Deze doelgroep wordt ook wel de EC- of DAEB-doelgroep genoemd. Er worden in Lokale Monitor Wonen twee definities gebruikt: de definitie die gold t/m 2021 en de definitie die geldt vanaf 2022.

Tot en met 2021 dienden corporaties ten minste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen onder de € 40.024. Dit betrof de lage doelgroep. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mocht worden toegewezen aan de hoge doelgroep, de huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 40.024 en € 44.655.

Woningcorporaties mochten de overige 10% vrij toewijzen aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 44.655. De bedragen hebben betrekking op het jaar 2021.

Vanaf 2022 wordt onderscheid gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishouden behoren tot de doelgroep indien het belastbaar huishoudinkomen lager is dan € 40.765 (prijspeil 2022). Meerpersoonshuishoudens behoren tot de doelgroep indien het belastbaar inkomen lager is dan € 45.014 (prijspeil 2022).

Huurquote (netto)

De netto huurquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto huur. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (dit wordt de bruto huur genoemd) verminderd met eventuele huurtoeslag.

Mutatiegraad woningen

De mutatiegraad geeft inzicht in de dynamiek binnen de woningmarkt en is gedefinieerd als het percentage van de woningen dat van bewoner(s) is veranderd. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe hoger het aantal nieuwe verhuringen. De bewoners die op 1 januari van het betreffende jaar woonachtig waren in de woning zijn vergeleken met de bewoners die de woning op 31 december bewoonden. Er is sprake van een mutatie indien alle bewoners (1 januari) de woning per 31 december hebben verlaten, ongeacht of er op 31 december al nieuwe bewoner(s) is/zijn ingeschreven op het adres.

Nieuwbouw(woning)

Nieuwbouw verwijst naar woningen die opgeleverd zijn in een specifiek jaar. Momenteel bevat de Lokale Monitor Wonen uitsluitend cijfers over het verslagjaar 2022. Dan gaat het dus om nieuwbouwwoningen die in 2022 zijn opgeleverd (volgens de BAG) en op 31-12-2022 worden bewoond door een particulier huishouden. Nieuwbouwwoningen die einde jaar (nog) niet zijn

bewoond en woningen die via overige toevoegingen (zoals transformatie) aan de voorraad zijn toegevoegd worden buiten beschouwing gelaten.

Particuliere huur(woning)

Alle huurwoningen die eigendom zijn van andere verhuurders dan woningcorporaties. Het gaat dus om woningen van zowel kleine particuliere verhuurders als om woningen van grote institutionele beleggers. Ook wel private huurwoningen of overige huurwoningen genoemd.

Scheefheid

Er is sprake van scheefheid indien huishoudens een huur betalen die niet past bij de hoogte van het huishoudinkomen. Er zijn twee vormen van scheefheid: goedkope scheefheid en dure scheefheid. Er is sprake van goedkope scheefheid indien het belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 40.765 / € 45.014 (eenpersoons / meerpersoonshuishoudens) is en het huishouden gehuisvest is in een woning met een huurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens (€ 763,47). Een huishouden woont duur scheef indien het tot de doelgroep passend toewijzen behoort en in een woning woont met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens bedraagt € 633,25 voor huishoudens met één of twee personen en € 678,66 voor huishoudens met drie of meer personen. Alle hiervoor genoemde bedragen voor de inkomensgrenzen en de huurprijsgrenzen hebben betrekking op het jaar 2022.

Starters

Starters zijn alle kinderen van 18 jaar of ouder die het ouderlijk huis verlaten en binnen of buiten de gemeente of woningwetregio zelfstandig gaan wonen.
De nieuwe woonsituatie kan een koopwoning, een sociale- of particuliere huurwoning, een gedeelde woning met één of twee huishoudens of een gedeelde woning met drie of meer huishoudens (veelal een studentenwoning) zijn.

Verhuizingen ouderenhuishoudens (betrokken en verlaten woningen)

Betrokken woningen zijn de woningen die worden bewoond door particuliere ouderenhuishoudens (leeftijd oudste lid van huishouden is 55 jaar of ouder) en in vergelijking met één jaar eerder volledig zijn vrijgekomen (alle vorige bewoners zijn van het adres vertrokken).

Verlaten woningen zijn de woningen die ouderenhuishoudens achterlaten als zij verhuizen (naar een andere zelfstandige woning, instelling of het buitenland) of komen te overlijden. Verlaten woningen zijn gedefinieerd als woningen die werden bewoond door particuliere ouderenhuishoudens (leeftijd oudste lid van huishouden is 55 jaar of ouder) en volledig zijn vrijgekomen (alle bewoners zijn van het adres vertrokken). De eventuele nieuwe huishoudens in deze woningen kunnen ook ouderenhuishoudens zijn.

Voorraad in verhouding tot doelgroepen

De voorraad in de verhouding tot doelgroepen geeft aan of er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn voor verschillende doelgroepen. Het betreft hier alleen de huurwoningen van woningcorporaties. De indicator is gedefinieerd als het aantal huurwoningen gedeeld door het aantal huishoudens woonachtig in een corporatiewoning. Er worden twee doelgroepen onderscheiden. Het aantal corporatiewoningen onder de aftoppingsgrens is afgezet tegen het aantal huishoudens in de doelgroep huurtoeslag. Corporatiewoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens zijn afgezet tegen het aantal huishoudens in de doelgroep toewijzing sociale huurwoning. Een huishouden behoort tot de doelgroep toewijzing sociale huurwoning indien het belastbaar huishoudinkomen lager dan € 40.765 / € 45.014 (eenpersoons / meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2022) is.

Woonquote (netto)

De netto woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. De netto woonlasten van een huishouden zijn opgebouwd uit de netto huur, de kosten voor energie- en waterverbruik en heffingen van openbare lichamen. De netto huur betreft de kale huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten (bijvoorbeeld servicekosten voor

de schoonmaak van gezamenlijke ruimtes) verminderd met eventuele huurtoeslag. Heffingen van openbare lichamen hebben betrekking op gemeentelijke en waterschapsheffingen.

VNG Realisatie

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag

[Juli 2024]